

CHECKLIST

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS POR INEXIGIBILIDADE

LEI 14.133/2021

Versão 1	13/03/2026
----------	------------

Legislação:

Arts. 72 e 74, V, da Lei n.º 14.133/2021;

Arts. 12, 13 e 22 do Decreto nº 7.011/2024.

1. Documento de Formalização da Demanda – DFD () fl.____;

2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto adequado às necessidades da Secretaria solicitante () fl. ____;

Obs.: Deverá ser consultada formalmente a Secretaria municipal competente pelo cadastro imobiliário dos bens municipais.

3. Estudo Técnico Preliminar que demonstre ser a locação a melhor opção em detrimento de outras, como a cessão, a permuta, a doação, a aquisição ou a desapropriação e, se for o caso, análise de riscos, () fl.____;

4. Termo de Referência, contendo as justificativas de prazo, localização e instalações do imóvel, etc. () fl.____;

5. Publicação, em portal eletrônico, de aviso de intenção de contratar, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários para o atendimento da necessidade administrativa () fl. ____;

6. Laudo de avaliação do imóvel, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, acompanhado de registro fotográfico () fl.____;

7. Justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidencie a correspondência entre os fatores determinantes da inexigibilidade (características físicas, funcionais e localização) e a necessidade administrativa a ser satisfeita () fl.____;

8. Proposta de valor para a locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:

a) Valor mensal da locação, destacando-se o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso () fl. (____);

b) Vigência da locação, preferencialmente em meses () fl. (____);

c) Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação) () fl. (____);

9. Houve negociação para a contratação pelo menor valor possível, com o fim de obter proposta mais econômica para a administração pública, observando o valor máximo apresentado no laudo de avaliação em relação ao valor do aluguel? () fl. (____);

10. Parecer ou nota técnica que justifique (i) a singularidade do imóvel a ser locado, especialmente em relação aos fatores “instalação” e “localização”, (ii) a compatibilidade mercadológica dos valores locatícios, observando o laudo de avaliação como preço máximo para o valor do aluguel () fl. ____;

11. Cópia da certidão de registro do imóvel () fl. ____ ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto () fl. ____;

12. Certidão negativa de débitos de IPTU () fl. ____ ;

13. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fl. ____;

14. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fl. ____;

15. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fl. ____;

16. Documentos do Locador:

16.1. Se pessoa física:

a) cópia de documento oficial com foto () fl. ____;

b) cópia do comprovante de residência () fl. ____;

16.2. Se pessoa jurídica:

a) registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado () fl. ____;

b) publicação oficial para pessoas jurídicas de direito público () fl. ____;

c) cópia de documento oficial com foto do representante legal () fl. (____);

d) cópia do comprovante de residência do representante legal () fl. (____);

16.3. Em qualquer caso:

a) Declaração de inexistência de impedimento de contratar com a administração pública, conforme modelo entregue pela Secretaria solicitante () fl. (____);

b) Certidão de regularidade fiscal com o Município de Ferraz de Vasconcelos () fl. ____;

c) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União () fl. ____;

d) Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal () fl. ____;

e) Consultar ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e cadastros locais de suspensão, impedimento ou inidoneidade () fl. ____;

17. Nota de empenho prévia no valor integral da contratação () fl. ____ ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, empenho em valor suficiente para as despesas do exercício e empenho residual no início do exercício seguinte, devidamente registrado em termo de apostilamento () fl. ____;

18. Minuta do contrato de locação de acordo com a minuta padrão da Advocacia Pública Municipal () fl. ____;

19. Termo de vistoria () fl. ____;

20. Análise de conformidade documental por agente ou comissão de contratação () fl. ____;

21. Publicação do ato que autoriza a contratação ou o respectivo extrato no sítio eletrônico oficial da Administração e no PNCP () fl. ____;

22. Publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de assinatura do instrumento (art. 94, da Lei 14.133/21) () fl. ____.

Local, data.

Nome (*)

Cargo (*)

Matrícula nº (*)

(*) Dados do servidor responsável pela conferência